

## **Bebauungsdichteverordnung 1993**

Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 22. März 1993, mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauten festgelegt werden (Bebauungsdichteverordnung 1993)

Auf Grund des **§ 30 Abs. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010**, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. **84/2022**, wird verordnet:

### § 1

#### Begriffsbestimmungen

(1) Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

(2) Als Bauplatzfläche gilt die für die Errichtung von Bauten geeignete Grundstücksfläche nach Abzug von Grundabtretungen für Verkehrsflächen nach **dem Steiermärkischen Baugesetz**.

(3) Als Geschoß gilt der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß.

**(4) Als Gesamtfläche der Geschoße gelten**

- 1. bei Geschoßen, ausgenommen Keller gemäß Z 2, die Summe der Bruttogeschoßflächen, wenn das jeweilige Geschoß überwiegend über dem angrenzenden Geländeniveau liegt und für die jeweilige Nutzungsabsicht eine bewilligungsfähige Raumhöhe vorliegt oder die jeweilige Raumhöhe als bewilligt gilt. Von der Ebene der Außenwandfläche des Gebäudes bis zu 2,0 m vorspringende Balkone mit Gebäudeeigenschaft bleiben unberücksichtigt. Über dieses Maß hinausgehende Teile des Balkons mit Gebäudeeigenschaft werden in die dichtrelevante Geschoßfläche einbezogen;**
- 2. bei Kellern, die Geschoßfläche der zu genehmigenden oder als genehmigt anzusehenden Aufenthaltsräume einschließlich der umschließenden Bauteile, sowie deren Erschließung nach Z 4;**
- 3. bei Dachraumausbauten mit abgeschrägten Decken jene Flächen, über welchen die lichte Raumhöhe mehr als 1,50 m beträgt;**
- 4. Flächen zur vertikalen und horizontalen Erschließung des Gebäudes (Treppenanlagen, Gänge, Laubengänge, Brücken, Aufzüge etc.) – unabhängig von deren Gebäudeeigenschaft. Nicht darunter fallen Erschließungsflächen, die Teil der Außenanlagen sind, und zweite Fluchtwege, jeweils ohne Gebäudeeigenschaft, sowie Erschließungen in Kellern, die keine Aufenthaltsräume aufweisen.**

**(5) Außenwände mit einer Wandstärke von mehr als 30 cm sind mit 30 cm zu berechnen.**

**(6) Bauphysikalische Maßnahmen (z.B. Wärmedämmmaßnahmen) an rechtmäßig bestehenden Gebäuden sowie Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen, die an Außenwänden von Gebäuden angebracht werden, bleiben bei der Berechnung der Bebauungsdichte unberücksichtigt.**

### § 2

#### Bebauungsdichte

Für nachstehende Baugebiete nach dem **Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010** werden folgende Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte bestimmt:

a) reine Wohngebiete	0,2	0,8
b) allgemeine Wohngebiete	0,2	<b>1,5</b>
c) Kerngebiete	0,5	2,5
d) Gewerbegebiete	0,2	2,5

e) Industrie- und Gewerbegebiete 1	0,2	2,5
f) Industrie- und Gewerbegebiete 2	0,2	2,5
g) Dorfgebiete	0,2	1,5
h) Kurgebiete	0,2	0,8
i) Erholungsgebiete	0,2	0,8
j) Gebiete für Einkaufszentren 1	0,5	2,5
k) Gebiete für Einkaufszentren 2	0,5	2,5
l) <b>Zweitwohnsitzgebiete</b>	0,2	0,8

### § 3

#### Überschreitung

(1) Die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte können durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht. Ist nach der Bebauungsplanungszonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden; dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen.

(2) Gleiches gilt in sonstigen Gebieten für die Wiederherstellung von Gebäuden, die durch ein katastrophenartiges Ereignis zerstört worden sind.

(3) (Anm.: entfallen)

### § 4

#### Unterschreitung

Eine Unterschreitung der in einem Flächenwidmungsplan oder im § 2 festgelegten Mindestwerte ist nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

### § 5

#### Übergangsbestimmungen

(1) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung geltende Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind bei ihrer nächsten großen Änderung (Revision) bzw. Überprüfung der Bebauungspläne bei Bedarf anzupassen.

(2) Auf anhängige Verfahren zur Änderung von Plänen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt worden sind, finden diese Rechtsvorschriften keine Anwendung.

(3) Diese Rechtsvorschriften finden Anwendung

a) auf anhängige Bauverfahren;

b) bei der Beurteilung von rechtmäßigen Gebäuden und Gebäudeteilen.

### § 5a

#### Übergangsbestimmungen zur Novelle LGBl. Nr. 61/2003

(1) Bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Flächenwidmungspläne an die durch die Novellen des Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 20/2003 in Verbindung mit LGBl. Nr. 22/2003, geänderten Baugebietskategorien gelten für die Kategorien Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete, Industrie- und Gewerbegebiete I, II und III und Gebiete für Einkaufszentren I, II und III die Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte nach der bis zum Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 61/2003 geltenden Rechtslage.

(2) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Planungsverfahren sind nach der bisher geltenden Rechtslage zu Ende zu führen, sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung der Beschluss über die Auflage gemäß § 29 Abs. 3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 bereits gefasst wurde.

## **§ 5b**

### **Übergangsbestimmungen zur Novelle LGBL Nr. 51/2023**

(1) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBL Nr. 51/2023 anhängige Bauverfahren sind nach den bis zum Inkrafttreten dieser Novelle geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen.

(2) Bauverfahren für Projekte auf Grundlage von Festlegungsbescheiden gemäß § 18 des Steiermärkischen Baugesetzes, die bis zum Inkrafttreten der Novelle LGBL Nr. 51/2023 erlassen wurden, sind nach den bis zum Inkrafttreten dieser Novelle geltenden Bestimmungen durchzuführen. Überdies sind Bauverfahren für Projekte, die nach Durchführung eines Wettbewerbes in Kooperation mit der Ziviltechnikerkammer umgesetzt werden sollen, nach den bis zum Inkrafttreten dieser Novelle geltenden Bestimmungen durchzuführen, sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBL Nr. 51/2023 die konstituierende Sitzung des Preisgerichtes sowie das Hearing bereits stattgefunden haben.

(3) Verfahren zur Genehmigung von mehr als geringfügigen Abweichungen eines bereits rechtskräftig genehmigten Bauprojektes (§ 35 Abs. 6 des Steiermärkischen Baugesetzes) sind nach den bis zum Inkrafttreten dieser Novelle geltenden Bestimmungen abzuführen.

## **§ 6**

### **Fortschreibung**

Verweise in dieser Verordnung auf andere Rechtsvorschriften des Landes sind als Verweis auf die jeweils geltenden Normen zu verstehen.

## **§ 7**

### **Inkrafttreten und Aufhebung älterer Vorschriften**

(1) Diese Verordnung tritt mit dem ihrer Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft.

(2) Sofern Übergangsvorschriften nichts anderes bestimmen, tritt mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung die Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 1987, mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauobjekte festgelegt werden (Bebauungsdichteverordnung), LGBL Nr. 60, außer Kraft.

## **§ 8**

### **Inkrafttreten von Novellen**

(1) Die Anfügung des § 3 Abs. 3 durch die Novelle LGBL Nr. 87/1994 ist mit 1. Dezember 1994 in Kraft getreten.

(2) Die Neufassung des § 2, § 3 Abs. 1, die Aufhebung des § 3 Abs. 3 und die Einfügung des § 5a durch die Novelle LGBL Nr. 61/2003 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag, das ist der 19. Juli 2003, in Kraft.

(3) Die Änderung des § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 durch die Novelle LGBL Nr. 58/2011 tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag, das ist der 9. Juli 2011, in Kraft.

(4) In der Fassung der Verordnung LGBL Nr. 51/2023 treten § 1 Abs. 2, 4, 5, und 6, § 2 und § 5b mit der Kundmachung folgenden Tag, das ist der **6. Juni 2023**, in Kraft.

Für die Steiermärkische Landesregierung:  
**Landeshauptmann Drexler**